

FIDEICOMISO ESTANCIAS DE LA ARMENIA III

INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

AL 15 DE JULIO DE 2022

FIDEICOMISO ESTANCIAS ARMENIA III

INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA AL 15 DE JULIO DE 2022

Contenido:

Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria

ANEXO 1 - Verificación de que la contabilidad del negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso.

ANEXO 2 - Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato.

ANEXO 3 - Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo.

ANEXO 4 - Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.

ANEXO 5 - Cumplimiento sobre fideicomisos mercantiles utilizados en procesos de titularización, adicionalmente se verificará el cumplimiento de lo establecido para emisores de valores:

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

A los señores Administradores del:
FIDEICOMISO ESTANCIAS ARMENIA III

Opinión

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros de Fideicomiso Estancias Armenia III (en adelante el "Fideicomiso") al 15 de julio de 2022, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe de fecha 30 de marzo del 2023, que contiene una opinión sin salvedades, también hemos auditado la información financiera suplementaria incluida en los Anexos 1 a 5 adjuntos.

En nuestra opinión, la información financiera suplementaria mencionada en el párrafo anterior al 15 de julio del 2022 está preparada razonablemente, en todos los aspectos importantes, de conformidad con normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría de la información financiera suplementaria fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de la información financiera suplementaria".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría sobre la información financiera suplementaria.

Independencia

Somos independientes de Fideicomiso Estancias Armenia III de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Asuntos que requieren énfasis – Base Contable y Restricción de Uso y Distribución

Informamos que la información financiera suplementaria mencionada en el primer párrafo ha sido preparada sobre la base de normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. La información financiera suplementaria contenida en los Anexos 1 a 4 se presenta en cumplimiento con lo establecido en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros, expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, y no se requiere como parte de los estados financieros básicos; por esta razón, dicha información financiera suplementaria puede no ser apropiada para otros propósitos. Nuestra opinión no ha sido calificada por este asunto.

Este informe se emite exclusivamente para información y uso de Fideicomiso Estancias Armenia III - En Liquidación y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control; y no debe ser utilizado para otros propósitos.

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del Gobierno Corporativo sobre la Información Financiera Suplementaria

La Administración de Fideicomiso Estancias Armenia III, es responsable de la preparación y presentación razonable de la información financiera suplementaria adjunta, de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y del control interno necesario para permitir la preparación de la información financiera suplementaria que esté libre de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

La Administración y los encargados del gobierno corporativo del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera suplementaria del Fideicomiso.

Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de la Información Financiera Suplementaria

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable si la información financiera suplementaria en su conjunto está libre de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero que no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en la información financiera suplementaria.

Como parte de nuestra auditoría de la información financiera suplementaria, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en la información financiera suplementaria, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar, colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría de la información financiera suplementaria con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración del Fideicomiso.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de la información financiera suplementaria adjunta, preparada de conformidad con las normas establecidas por Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante el transcurso de la auditoría de la información financiera suplementaria.


Quito, 30 de marzo de 2023
RNAE No. 1023
Ecovis-Ecuador Cía. Ltda.


Oscar Flores
Socio
Lic. No. 17-7948

ANEXOS SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

FIDEICOMISO ESTANCIAS ARMENIA III

VERIFICACIÓN DE QUE LA CONTABILIDAD DEL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO

AL 15 DE JULIO DE 2022

Asuntos significativos	Cumplimiento		
	SI	NO	N/A
<u>Cumplimiento del objeto y obligaciones con los constituyentes</u> Coadyugar al desarrollo de un proyecto inmobiliario de 85 casas.	X		

Verónica Gallardo
Contador General
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

FIDEICOMISO ESTANCIAS ARMENIA III

VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO

AL 15 DE JULIO DE 2022

Contenido	Cumplimiento		
	SI	NO	N/A
Aspectos generales del contrato			
Recibir y registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el dinero y los inmuebles que transfieren los Constituyentes iniciales a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su objeto. Así mismo, registrara todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.	X		
Suscribir, en representación del Fideicomiso, los convenios de adhesión con los Constituyentes Adherentes designados por la Junta del Fideicomiso.	X		
Suscribir con el Gerente de Proyecto, Fiscalizador, Comercializador, los respectivos Contratos de gerencia de proyecto, fiscalización y comercialización, en los formatos aprobados por la Junta del Fideicomiso, pero sujetos a la siguiente condición resolutoria: que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio del proyecto.	X		
Recibir de los Promitentes Compradores el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa. La Fiduciaria, en nombre del Fideicomiso y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, podrá contratar al Comercializador o a terceras personas para que realicen las labores de cobranza y recaudación de los valores pendientes de pago de los Promitentes Compradores, debiendo tales personas entregar inmediatamente al Fideicomiso la totalidad de los recursos que efectivamente llegaren a recaudar.	X		

**VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS
EN EL CONTRATO**

AL 15 DE JULIO DE 2022

Una vez que los inmuebles del proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones publicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto, la Junta de Fideicomiso o el Comercializador si así lo ha decidido la Junta, podrá instruir que no se requiera suscribir promesas de compraventa en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compraventa, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente.	X		
Una vez cumplido el punto de equilibrio y previa autorización de la Junta del fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado al cumplimiento del objeto del Fideicomiso, y de ser necesario gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos.	X		
Vigilar y verificar en cada Junta de Fideicomiso, hasta que se certifique el punto de equilibrio conforme los términos de este contrato. el estado del financiamiento • para cubrir et cien por ciento de los costos directos e indirectos del proyecto.	X		
Una vez cumplido el punto de equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que ésta determine, constituir Fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con los Promitentes Compradores o tercetos, sea a título oneroso o a título de Fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la Junta del Fideicomiso.	X		
Durante el año 2022, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se han presentado en el desarrollo del proyecto inmobiliario; por lo tanto, el fideicomiso cumplió con su objetivo que lo llevo a la finalización y liquidación el 15 de julio de 2022.	X		



Verónica Gallardo
Contador General

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

FIDEICOMISO ESTANCIAS ARMENIA III

REVELACIÓN DE LOS HECHOS O SITUACIONES QUE IMPIDEN EL NORMAL DESARROLLO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO Y QUE RETARDAN, O PUEDEN RETARDAR DE MANERA SUSTANCIAL, SU EJECUCIÓN Y/O TERMINACIÓN DEL MISMO

AL 15 DE JULIO DE 2022

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, en el Fideicomiso Estancias Armenia III no se han presentado hechos o situaciones que impidan el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retarden, o puedan retardar de manera sustancial, la ejecución y/o terminación del mismo.

A handwritten signature in blue ink, reading "Verónica Gallardo C.", enclosed within a blue oval shape.

Verónica Gallardo
Contador General
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

FIDEICOMISO ESTANCIAS ARMENIA III

**OPINIÓN SOBRE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL
PATRIMONIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

El informe adjunto, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso Estancias Armenia III al 31 de diciembre del 2022, contienen una opinión sin salvedades con fecha 30 de marzo de 2023 y se presenta por separado



Verónica Gallardo
Contador General
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

FIDEICOMISO ESTANCIAS ARMENIA III

ANEXO 5

CUMPLIMIENTO SOBRE FIDEICOMISOS MERCANTILES UTILIZADOS EN PROCESOS DE TITULARIZACIÓN, ADICIONALMENTE SE VERIFICARÁ EL CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO PARA EMISORES DE VALORES

AL 15 DE JULIO DE 2022

Al 31 de diciembre del 2022, no aplica porque el fideicomiso se encuentra en liquidación.



Verónica Gallardo
Contador General

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles